

上田市庁舎改修・改築基本構想

---

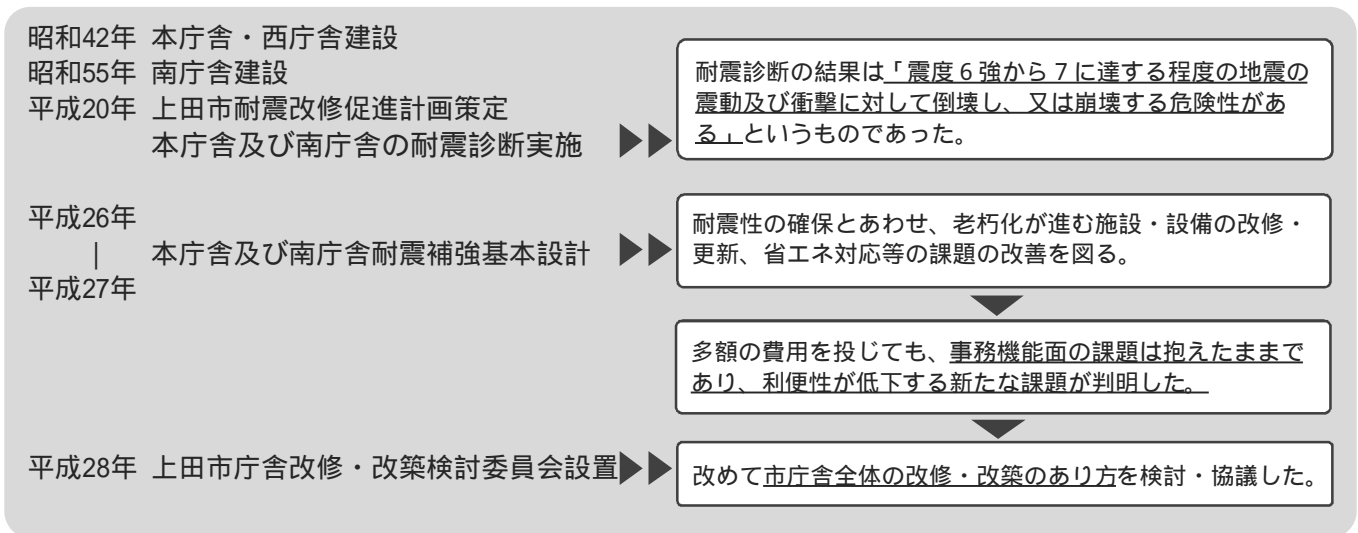
# 概要版

平成29年4月

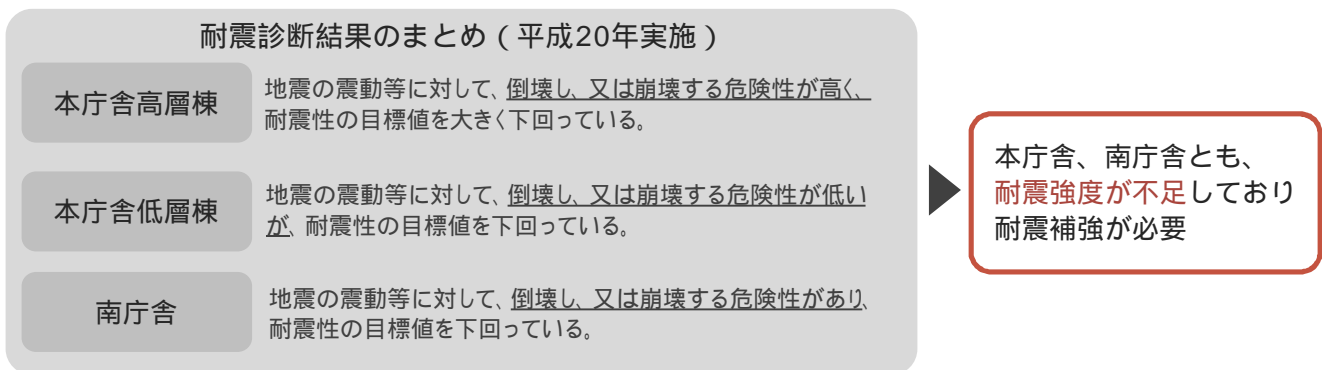
上田市

# 1. 庁舎改修・改築の背景

## 経緯



## 市庁舎の耐震性について



- 東庁舎は、建築基準法の新耐震基準（昭和56年）以降の建設であるため必要な耐震性能を有しています。西庁舎、北庁舎は、新耐震基準以前の建築であり、耐震強度が不足していると想定されます。

## 本庁舎の施設・設備について

- 外壁や屋上防水等、電気・給排水等の設備の老朽化が進み、現在の庁舎を今後も使い続けるためには、大規模な改修や設備等の更新が必要になります。
- 設備機器類等は、かなりの年数を経過しており、それらの修理は、新たな部品への交換等が発生するため維持管理費が増大することが考えられます。
- 電気・空調設備等は、製造年が古く、省エネルギーのための取り組みや環境への配慮が十分行われていないため、対応が必要となっています。

## 市庁舎の機能について

- 市民が利用する窓口は待合スペースが少なく分散しており、移動が必要です。相談室が少ないなど、プライバシーへの配慮も不十分です。また、待合スペースを狭い通路に設けざるを得ない状況もあります。
- 事務スペースや作業スペース、書庫、倉庫が不足しており、その都度、他の庁舎などに部屋等を確保しなければならない状態です。また、市民ニーズの多様化に対応すべき組織の再編を行うための適切なレイアウトができない状態です。
- スペースに制限があるためバリアフリー化の対応が不十分です。

## 課題への対応

耐震性能の確保とあわせ、老朽化が進む施設・設備の改修・更新、省エネ対応等の課題の改善を図る耐震補強基本設計を行いました。



しかし、現本庁舎を耐震化しても、**事務機能面の課題は抱えたままであり**、建物内部の補強のための筋交い等の設置によって事務スペースや通路をさらに狭くするとともに、床に段差が生じてバリアフリー化を妨げてしまうなど、**利便性が低下する新たな課題**が生じることが判明しました。



## 庁舎の耐震化の手法について

- 耐震補強工事の実施に伴う課題を踏まえて、**耐震補強工事による改修と現地在における同程度の規模での改築**について比較検討を行いました。
- 耐震補強（設備等の改修・更新含む）事業費は約4.1億円、改築事業費は約4.4億円～5.0億円と見込まれます。事業費の差は約3億円から9億円ありますが、本庁舎を耐震補強しても残りの耐用年数（4年程度）が延びることにはならず、**近い将来に建替えが必要**であり、新庁舎へ改築した場合の耐用年数は改築後60年であるため**将来的な財政負担は少ない**と考えられます。
- 新庁舎への改築により、防災拠点など**事務機能の充実**、**窓口業務などの効率化**、**来庁者の利便性の向上**、**設備類の更新により環境負荷の低減**などの実現が可能となります。
- 以上のことから、庁舎の**耐震化の手法**について次のとおりとしました。

- 1 本庁舎は、機能・性能の確保や市民の利便性、費用対効果などを総合的に勘案した結果、改築とし、同時期に建設された西庁舎についても同様の理由から改築とする。
- 2 南庁舎は、耐震補強により安全性が確保され、残りの耐用年数も20年以上あることから耐震補強を実施し、必要な設備機器の更新とバリアフリーの対応を検討する。
- 3 北庁舎のあり方については、本庁舎の改築内容とあわせて検討する。

## 2. 新本庁舎改築・南庁舎改修の基本方針

### 検討経過

- 新本庁舎の位置は「市都市計画マスタープラン」等の都市づくり目標や既存ストックの活用等の点から、「**現在地での改築**」とします。
- 利便性向上のためにも現在分散している機能は集約することが望ましいが、規模等が具体化する基本計画で詳細を検討します。
- 現庁舎の現状・課題を整理し、新本庁舎・南庁舎に必要な機能や設備を、「**新本庁舎改築・南庁舎改修の基本方針**」の「**5つの視点**」に沿って整備します。

### 基本方針

- 1 南庁舎や周辺駐車場など既存のストックの活用によりコンパクトな市役所庁舎とすることとし、南庁舎は耐震補強、本庁舎は現在地での改築とする。
- 2 市民の利便性向上や、より機能的な役割を果たす上で、現在分散している機能を集約することが望ましいが、庁舎規模や限られた財源の範囲内で設定する。
- 3 次の5つ視点に基づき機能・設備の導入を検討する。

1  
市民が利用しやすく  
市民サービスを  
向上させる庁舎

2  
安全・安心を  
守る防災の拠点  
となる庁舎

3  
環境と景観に  
配慮した庁舎

4  
機能性に優れ、  
変更柔軟に  
対応できる庁舎

5  
ライフサイクル  
コストを縮減し、  
既存ストックを活用した  
コンパクトな庁舎

## 3. 新本庁舎の機能と規模

- 「新本庁舎改築・南庁舎改修の基本方針」を踏まえ、新本庁舎の機能の詳細を下記のとおり、「**具体的な機能**」と「**施設整備の考え方**」に整理しました。なお、南庁舎は耐震補強・改修であるため、可能な範囲で対応します。

具体的な機能	窓口機能	利用者が多い窓口業務部署や関連業務部署を可能な限り集約して配置 プライバシーの保護に配慮した相談室、ブース等の整備、ゆとりある待合スペースを確保 ICT機器等の積極的な利活用等を図り、市民が利用しやすい窓口の設置を検討
	防災機能	高水準の耐震性能のある庁舎 災害発生時における災害対策本部機能と在庁者や避難者等の安全確保と利用のための設備 ライフラインが途絶えた場合のバックアップ機能を整備
	事務機能	行政サービスを効率化、効果的に推進するための執務空間を確保 IT化の進展、組織体制などの変化に対応しやすい柔軟性のある執務空間 安全性の高い情報セキュリティ対策を検討
	議会機能	円滑な議事運営ができるよう機能的なものとし、議会関連施設は、議会と協議して機能を検討
	付帯機能	市民が気軽に利用できるスペースを検討 市民の利便性を高めるため、金融機関、売店、飲食スペース等の設置を検討 エレベーターや階段、トイレ、多目的トイレなどは、視認性を考慮し配置を検討

施設整備の考え方	ユニバーサルデザイン	利用者に分かりやすく、安心・快適に利用できる設備の充実や案内を表示
	経済性・効率性	ライフサイクルを考慮したエネルギーの有効活用のための機能の導入 既存施設の有効活用
	環境負荷の低減	温暖化対策に適合する設備や機能の設置
	地域の特性と景観への配慮	景観計画に適合する色や外観デザイン 上田市の特徴と資源の活用を検討

## 新本庁舎の規模

現在の本庁舎と西庁舎を合わせた規模8,600㎡と同規模の庁舎は、現在の敷地で改築が可能。

しかし、現在と同規模の庁舎では、基本方針で示す、機能の拡充や集約は困難であり、一定程度の庁舎規模の拡大（面積増）が必要となる。

県内の最近の他市事例の職員一人当たりの平均面積を用いて算出される規模は13,000㎡程度で、同等規模であれば、当市においても、分散機能の集約、機能拡充が一定程度図られると考える。

しかし、厳しい経済情勢、高齢化社会の進展、人口減社会への対応、行政組織やサービス及び集約のあり方の見直しを行いながら、できるだけ、コンパクトで効率的な庁舎とすることが現実的。

基本構想における新本庁舎の規模は、10,000㎡から13,000㎡とします。

## 駐車場の規模と配置

- 来庁者用の駐車場を優先して公用車用の駐車場は敷地外にも確保します。
- 来庁者用の駐車区画数は、現在の177台以上をなるべく多く確保することとし、基本計画の中で既存ストックの活用などについても検討します。

## 4. 事業計画の検討

- 事業手法については、公共直営方式、民間活用方式のそれぞれのメリット、デメリット等を総合的に検討します。
- 建物構造は、震度6強から7程度の大規模地震に対しても倒壊等しない建物構造とし、国交省の基準による『構造体： Ⅰ類、非構造部材： A類、建築設備： 甲類』の基準を確保します。また、「耐震構造」「制震構造」「免震構造」のいずれとするかは、それぞれのコストや工期の長短等のメリット、デメリットを踏まえ、基本計画の中で検討します。
- 概算事業費の試算は次表のとおりです。この金額は概算であり、詳細な事業費は今後、設計等の段階で算出します。なお、事業費については可能な限りコスト削減につとめます。

### 規模別の部署・機能の集約等と概算事業費の関連性

規 模	部署・組織の集約	機能の確保・拡充	概算事業費
10,000㎡ + 2,660㎡	一部可能	概ね可能	約60億円
13,000㎡ + 2,660㎡	概ね可能	可 能	約74億円

概算事業費については、新本庁舎（10,000㎡から13,000㎡）は地下1階、地上5階、免震構造で現地での改築とし、南庁舎（2,660㎡）は耐震補強と改修を実施した場合として試算しました。

- 財源は、主に地方債、基金及び国の補助金等を予定しています。
- 事業スケジュールは、平成29年度に基本計画の策定、その後、基本設計、実施設計を進め、平成32年度末までの南庁舎の耐震補強の完了及び新本庁舎の竣工を目指します。

# 現在の西庁舎・本庁舎・南庁舎配置図

